

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、  
入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、

**暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1**

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

**宅地建物取引業の免許証の写し**

を、併せて提出してください。

(宅地建物取引業の免許証の写しを提出した方については、暴力団員等に該当するか否かについて警察への調査の囑託が行われません。)

- ※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。
- ※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
  - ① 住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。
  - ② **自己資金で入札する場合は、陳述書1枚目の陳述欄の「自己の計算において」で始まる文の冒頭にある口にチェックをしてはいけません。**

「自己の計算において本人に買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。他人から資金の提供を受けて入札する場合は、ここにチェックを入れ、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」を添付する必要がありますが、自己の資金で入札する場合に誤ってチェックをした場合でも、別紙が添付されていないことによって、形式的に不備のある陳述書として入札無効になる場合があります。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

入札期間	令和 8年 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17日 午前10時00分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 6日 午後 3時00分 場 所 広島地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

1 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 280番3  
地 目 宅地  
地 積 163.01平方メートル

2 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 280番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 90平方メートル

持分2分の1

3 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 275番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル

持分3分の1

4 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目280番地3  
家屋 番号 280番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 43.88平方メートル



※  
み  
ゆ  
※

## 物件明細書

令和 8年 5月 1日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉田 智美

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

## 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
  - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

1 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 280番3  
地 目 宅地  
地 積 163.01平方メートル

2 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 280番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 90平方メートル

持分2分の1

3 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 275番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル

持分3分の1

4 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目280番地3  
家屋 番号 280番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 43.88平方メートル



令和 8 年(ケ)第 6 号  
令和 8 年 2 月 1 9 日受理  
令和 8 年 4 月 2 0 日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- 1 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 280番3  
地 目 宅地  
地 積 163.01平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 280番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 90平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目  
地 番 275番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 25平方メートル  
共有者 A 持分3分の1
- 4 所 在 広島市安佐北区口田南六丁目280番地3  
家屋 番号 280番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 43.88平方メートル  
所有者 A





執行官の意見



- 1 本件各土地、本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図（見取図）及び添付写真等のとおりである。
- 2 本件建物の占有については、本件建物の郵便受け内にはA宛ての郵便物があること、本件建物の室内にもA宛ての郵便物や書類等があり、A以外の第三者の占有を推認させるようなものが何もないことなどから、Aが本件建物を住居として使用、占有しているものと認めた。

なお、Aに対して、本件建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月24日( ) 13:45-14:30	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
8年 2月25日( ) 16:55-17:10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影。Aに通知 書差し置き
8年 2月27日( ) 11:25-11:35	広島市北部市税事務所 (広島市安佐南区役所)	建物課税関係調査
8年 3月13日( )	当庁	Aに通知書兼照会書送付(返送用切手110円 同封)
8年 3月26日( ) 13:25-13:45	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月26日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行したところ、施 錠されていなかったため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 317-4    2 321-2    3 347-2    4 350-1    5 283-2    6 360-2  
 0 317-5    1 322-2    2 347-3    3 360-8    4 352-2    5 363-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



- A □田南4丁目
- B □田南5丁目
- C □田南5丁目

請求部	所在	広島市安佐北区口田南六丁目			地番	280番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月24日  
 広島法務局可部出張所

請求番号：15-1

登記官

登記年月日：令和3年10月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年2月24日 広島法務局 可部出張所 登記官

( 6 枚目 )

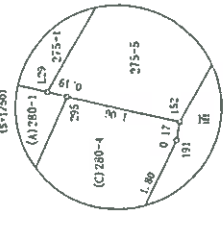
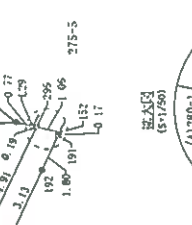
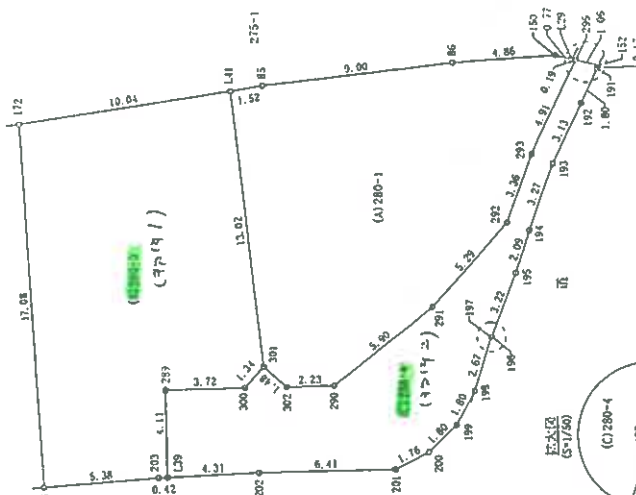
地積測量図

(A)280-1, (B)280-3  
(C)280-4

土地の所在  
広島市安佐北区口田南六丁目

1/2

地番	境界点	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n - 1)Y_n$	距離
A	172	-171193.136	30742.089	321255.572139	1.52
	L41	-171196.600	30741.865	1993.159130	13.02
	201	-171196.091	30728.921	-79996.242654	1.48
	202	-171199.204	30727.942	-102877.149816	2.23
	290	-171201.442	30723.977	-210486.642450	5.90
	291	-171206.054	30721.656	-251045.897864	5.29
	292	-171209.611	30715.584	-145625.186992	3.36
	293	-171210.792	30708.731	-100454.172809	4.91
	295	-171212.879	30701.177	-58239.085392	0.19
	L29	-171212.688	30741.224	25860.171008	0.77
B	150	-171211.937	30743.494	172376.266228	3.88
	156	-171207.081	30743.099	424245.509259	9.00
	併合	併合	併合	235.256728	
	地積	地積	地積	163.62 m <sup>2</sup>	
C	L41	-171196.600	30741.865	349126.519105	17.08
	172	-171197.237	30723.332	-27327.354528	5.38
	201	-171199.204	30723.723	-196798.004784	0.42
	L39	-171193.136	30723.741	-11306.206663	4.11
	289	-171193.475	30727.855	-112771.271850	3.72
	290	-171197.203	30722.912	-141932.235528	1.34
	301	-171194.094	30728.921	17607.671723	13.02
	併合	併合	併合	355.033523	
	地積	地積	地積	163.01 m <sup>2</sup>	
	D	289	-171193.475	30727.855	-112771.271850
300		-171197.203	30728.912	-141932.235528	1.34
301		-171199.204	30723.942	-61488.570921	1.48
302		-171201.442	30721.977	-102877.149816	2.23
290		-171206.054	30715.656	-251045.897864	5.90
291		-171209.611	30708.731	-145625.186992	3.36
292		-171210.792	30701.177	-58239.085392	4.91
295		-171212.879	30743.494	-96133.814479	1.06
L52		-171213.889	30742.930	-31019.816370	0.17
191		-171213.111	30742.737	24810.147656	1.80
192		-171211.788	30741.123	64556.358200	3.13
194		-171210.695	30735.207	25155.094603	3.27
195		-171209.978	30733.221	50116.020530	2.09
196	-171208.879	30730.202	56456.926977	3.22	
197	-171208.787	30730.202	56889.841498	4.67	
199	-171201.133	30726.054	50823.531100	1.80	
200	-171205.839	30724.086	84481.411280	1.76	
201	-171204.253	30724.019	245454.157191	6.41	
202	-171197.841	30723.918	329360.009600	4.31	
L39	-171193.543	30723.741	134139.852206	4.11	
併合	併合	併合	-180.405237		
地積	地積	地積	90.2026165		



1 / 250  
縮尺

申請人

( 令和3年9月22日 作製 )

作製者

登記年月日：令和3年7月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月24日

広島法務局 可部出張所

登記官

( 7 枚目)

地積測量図

(A)275-1、(B)275-5

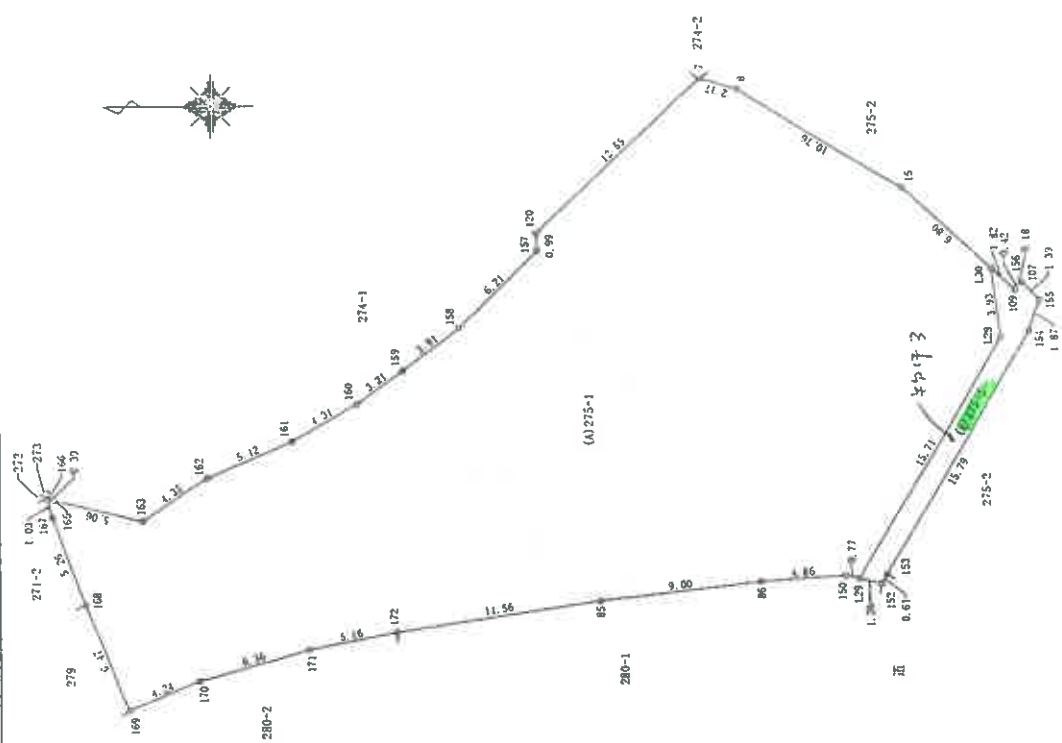
北地の所在  
広島市安佐北区口田南六丁目

1/2

座標式積数表

地番	境界	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
169	既設金庫	-171171.573	30736.067	-195143.29383	4.24
170	既設金庫	-171175.489	30737.710	-308760.32690	6.36
171	既設金庫	-171181.618	30739.419	-344466.16160	5.16
172	既設金庫	-171186.695	30740.386	-507769.69548	11.56
85	既設金庫	-171188.136	30742.069	-626708.22634	9.00
86	既設金庫	-171207.001	30743.099	-424285.59939	4.86
150	既設金庫	-171211.937	30743.404	-172378.26628	0.77
129	既設金庫	-171212.688	30743.724	-268965.37284	15.71
L28	新設アスファルト	-171220.663	30756.759	-228614.98667	3.93
L30	既設金庫	-171220.121	30760.656	170844.68343	6.80
15	既設金庫	-171215.109	30785.262	430774.02404	10.76
8	既設金庫	-171206.859	30770.766	348694.32032	2.17
7	既設金庫	-171203.777	30771.396	346201.29054	12.55
120	既設金庫	-171194.605	30762.830	201201.02900	0.99
187	既設アスファルト	-171194.636	30761.836	135105.98372	6.21
158	既設アスファルト	-171190.213	30757.471	232249.66321	3.91
159	既設アスファルト	-171187.085	30755.116	177067.00202	3.21
160	既設アスファルト	-171184.456	30753.274	197066.97972	4.31
161	既設アスファルト	-171180.677	30751.193	269085.37491	5.12
162	既設アスファルト	-171175.999	30749.176	255587.16736	4.32
163	既設アスファルト	-171172.365	30746.779	262454.56544	5.06
165	既設アスファルト	-171167.433	30747.946	163486.82882	0.39
166	既設アスファルト	-171167.048	30748.006	3628.284708	1.03
167	既設アスファルト	-171167.315	30747.003	-64222.720276	5.26
168	既設アスファルト	-171169.140	30742.063	-130899.764254	6.47
	併面積		面積	1875.073269	
			地積	912.53	㎡

地番	境界	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
L29	新設金庫	-171212.688	30743.224	-207332.30256	15.71
L28	新設アスファルト	-171220.663	30756.759	-228614.989647	3.93
L30	既設金庫	-171220.121	30760.656	-24762.328680	1.82
109	既設金庫	-171221.468	30759.421	-48292.29970	0.42
156	既設金庫	-171221.691	30759.780	-12211.622660	0.18
107	既設金庫	-171221.865	30759.835	-35404.570685	1.39
155	既設金庫	-171222.842	30758.843	-11503.807282	1.87
154	既設金庫	-171222.239	30757.069	265187.44918	15.79
153	既設金庫	-171214.220	30743.460	265785.587000	0.61
152	既設金庫	-171213.919	30742.930	47698.168760	1.26
	併面積		面積	-56.716502	
			地積	25.35	㎡



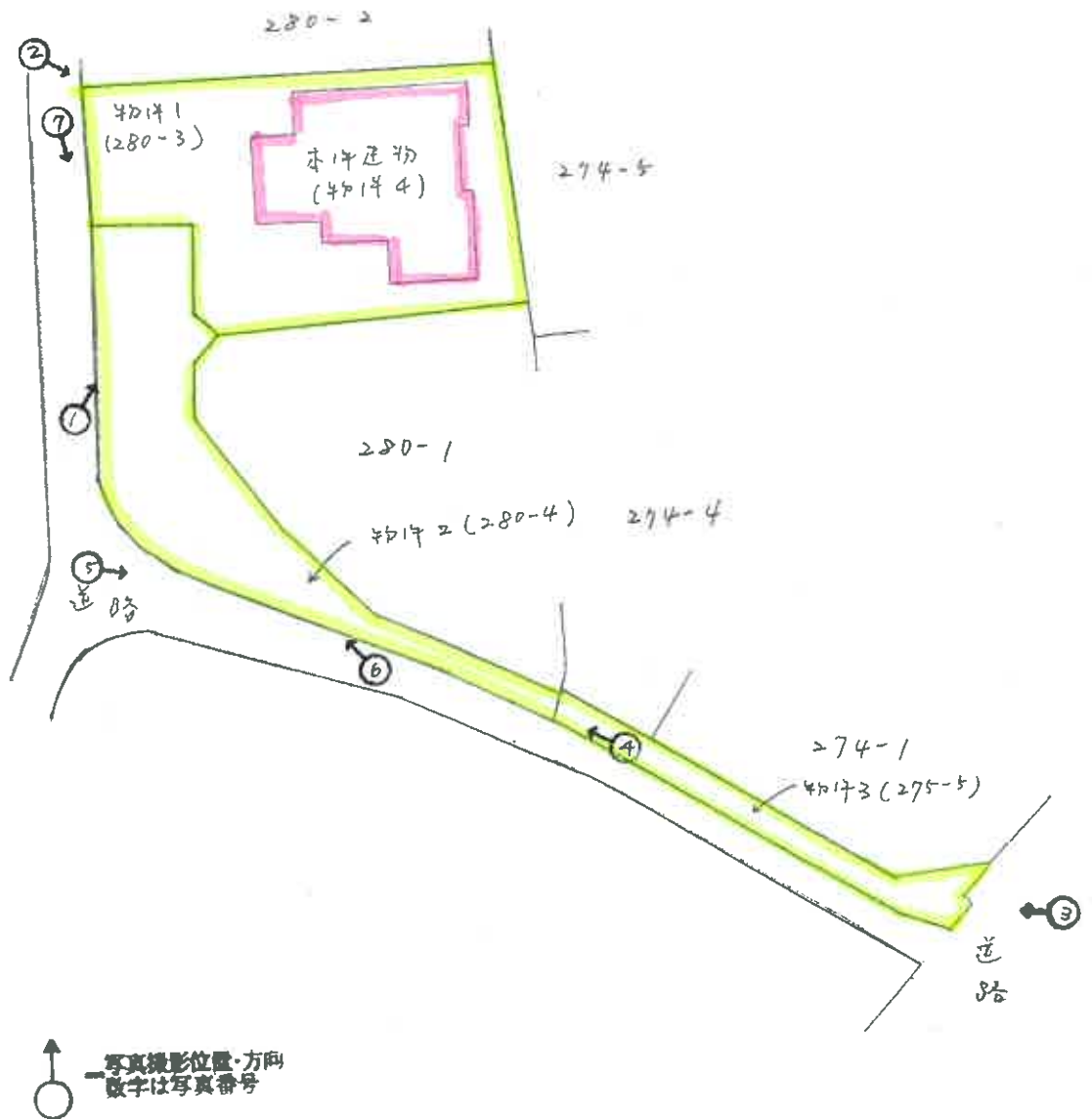
申請人

縮尺 1/300

作成者

(令和3年7月5日作成)

# 土地建物位置関係図

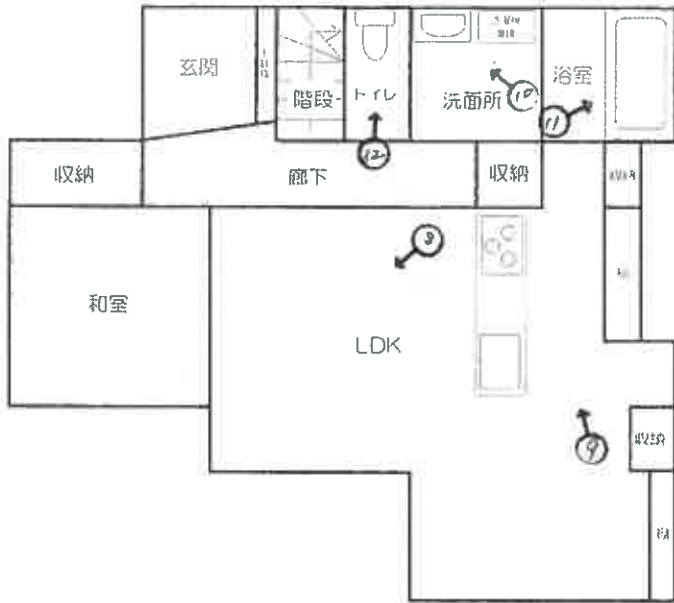


※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

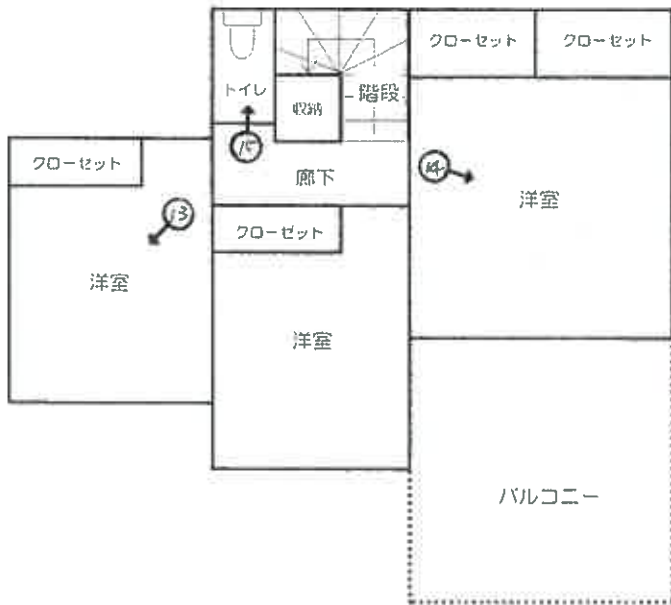
建物間取図 (見取図)

・物件4

1階



2階



↑ 写真撮影位置・方向  
— 数字は写真番号



建物床面積

1階	57.55㎡
2階	43.88㎡
延べ	101.43㎡

写真1

本件建物 (物件4)

物件1の土地

道路



物件2の土地

写真2

本件建物

物件1の土地

物件2の土地



写真3

道路

物件2の土地

道路

物件3の土地



写真4

物件2の土地

道路



物件3の土地

写真5

物件2の土地

物件3の土地

道路



道路

写真6

物件2の土地

道路



写真7

物件2の土地

物件1の土地

道路



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階)



写真12 (本件建物 1階)



写真13 (本件建物 2階)



写真14 (本件建物 2階)



写真15 (本件建物 2階)



令和 8 年 (ケ) 第 6 号  
令和 8 年 3 月 26 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 20 日 評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

## 第1 評価額

一括価格	
金 9,786,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,598,000円
物件2 (土地)	金 136,000円
物件3 (土地)	金 28,000円
物件4 (建物)	金 8,024,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、内覧制度によるほかは買受希望者は物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	広島市安佐北区口田南六丁目 280番3 宅地 163.01m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地目 地積 持分	広島市安佐北区口田南六丁目 280番4 公衆用道路 90m <sup>2</sup> 2分の1	同左
3	所在地 地目 地積 持分	広島市安佐北区口田南六丁目 275番5 公衆用道路 25m <sup>2</sup> 3分の1	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐北区口田南六丁目280番地3 280番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.55m <sup>2</sup> 2階 43.88m <sup>2</sup> 延べ 101.43m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR芸備線「安芸矢口」駅の南東方・直線距離約 920m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、戸建住宅を中心に、農地等も介在する住宅地域となっている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 土砂災害特別警戒区域
画地条件	規模 163.01 m <sup>2</sup>	間口 約 9 m 奥行 約 13 m 形状 やや不整形 接面状況 角地(効用増なし) その他 ほぼ平坦
接面道路の状況	<p>南側 約 4 m 舗装 私道 高低差 ほぼ等高 ※広島市安佐北区役所農林建設部建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</p> <p>西側 約 2.4 m 舗装 市道 高低差 画地が約0.8m低い ※広島市安佐北区役所農林建設部建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</p>	
土地の利用状況等	現状は物件4の建物が存する。 隣地は一般住宅等。 目的外建物 なし。	

供給処理施設	<p>上水道 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり</p> <p>※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。</p> <p>都市ガス 接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし</p> <p>※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。</p> <p>公共下水 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり</p> <p>※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害特別警戒区域のほか、土砂災害警戒区域にも含まれる。</li> <li>・建替えに際して、セットバックを要する。</li> <li>・物件1が西側で隣接する281番2は第三者個人所有であり、登記地目が「田」となっているが、広島市安佐北区役所農林建設部維持管理課への聴取によると、当該筆も含めて市道認定されていることを確認した。</li> <li>・広島市安佐北区役所農林建設部建築課にて、建築計画概要書を確認したところ、配置図上では、階段が設置してあるものの、現地では階段が存しない。現況において、建築基準法43条の接道義務を満たしていない。</li> <li>・敷地内に電柱あり。</li> <li>・北東側隣接地より、約2.2m敷地が高く、がけ条例の規制がかかる可能性あり。</li> <li>・南側私道を介して、幅員約2mの舗装市道に接続している。</li> <li>・西側市道とは高低差があるため、角地による効用増はないものと判断した。</li> </ul>

2 土地の概況及び利用状況等（物件2、3）

土地の利用状況	物件2、3は幅員約1.1m～約4.0mの舗装道路（公衆用道路）である。
建築基準法上の道路の種別	広島市安佐北区役所農林建設部建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。
周辺既存公道との接続の状態	西側で幅員約2.4m舗装市道に接続している。 南側で幅員約2m舗装市道に接続している。 東側で幅員約6.3m舗装市道に接続している。
権利の態様等	物件2 所有形態は共有で、物件1所有者のその持分は2分の1である。  物件3 所有形態は共有で、物件1所有者のその持分は3分の1である。
その他、特段の利用制限等	特になし。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該道路は市道認定されていない。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・物件2が西側で隣接する281番2は第三者個人所有であり、登記地目が「田」となっているが、広島市安佐北区役所農林建設部維持管理課への聴取によると、当該筆も含めて市道認定されていることを確認した。</li> <li>・物件2上に、ゴミステーションあり。</li> <li>・物件2上に、電柱あり。</li> </ul>

### 3 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：令和 4年 2月 18日 新築 経 過 年 数：約 4年 経済的残存耐用年数：約 21年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： サイディング等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅  間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該建物内で、ペットを飼育している。</li> <li>・現地調査において太陽光発電設備を確認したが、評価の対象外とする。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	50,400	0.65	163.01	1.00	1	5,340,000
2	50,400	0.09	90	1.00	0.5	204,000
3	50,400	0.10	25	1.00	0.33	42,000

#### ア 標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を、幅員約4.0m舗装私道に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格（広島安佐北-2）

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円/㎡) a×b×c×d
80,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{160}$	50,400

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 必要なし。

◇地域格差： 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：

(物件1)

形状	0.95
土砂災害特別警戒区域	0.80
セットバック	0.97
市道と高低差あり	0.95
がけ条例	0.95
電柱あり	0.97
相乗積	0.65

(物件2)

公衆用道路として供用	0.10
ゴミステーションあり	0.97
電柱あり	0.97
相乗積	0.09

(物件3)

公衆用道路として供用	0.10
相乗積	0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持 分：物件1 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)  
物件2 共有持分 2分の1 = 0.50  
物件3 共有持分 3分の1 = 0.33

(2) 建物価格 (物件 4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	101.43	0.5	1	9,129,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的 全 耐用年数 a+b
4 年	21 年	25 年

残価率	観察減価
0 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.50$$

エ 持 分：共有持分 (完全所有権の場合は1と表記)

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,340,000	0.55	法定地上権	2,937,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 55 %と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,340,000	- 2,937,000		0.95	0.70	1,598,000
2	204,000			0.95	0.70	136,000
3	42,000			0.95	0.70	28,000
4	9,129,000	+ 2,937,000	1.00	0.95	0.70	8,024,000
一括価格 (合計)						9,786,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 建築基準法の接道義務を満たしていない。▲5%

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（広島安佐北-2）

所 在 : 広島市安佐北区口田南7丁目1950番1「（口田南7-10-5）」  
価 格 : 80,600円/㎡  
位 置 : JR芸備線「安芸矢口」駅 南東方 道路距離 約 450mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 201㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南東側6.0m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	5,309,235 円	（1㎡当たり 32,570 円）、	課税地積	163.01 ㎡
物件2	286,740 円	（1㎡当たり 3,186 円）、	課税地積	90.00 ㎡
物件3	地方税法第348条第2項第5号に規定する公共の用に供する道路のため非課税			
物件4	8,584,126 円	（1㎡当たり 84,631 円）、	課税床面積	101.43 ㎡

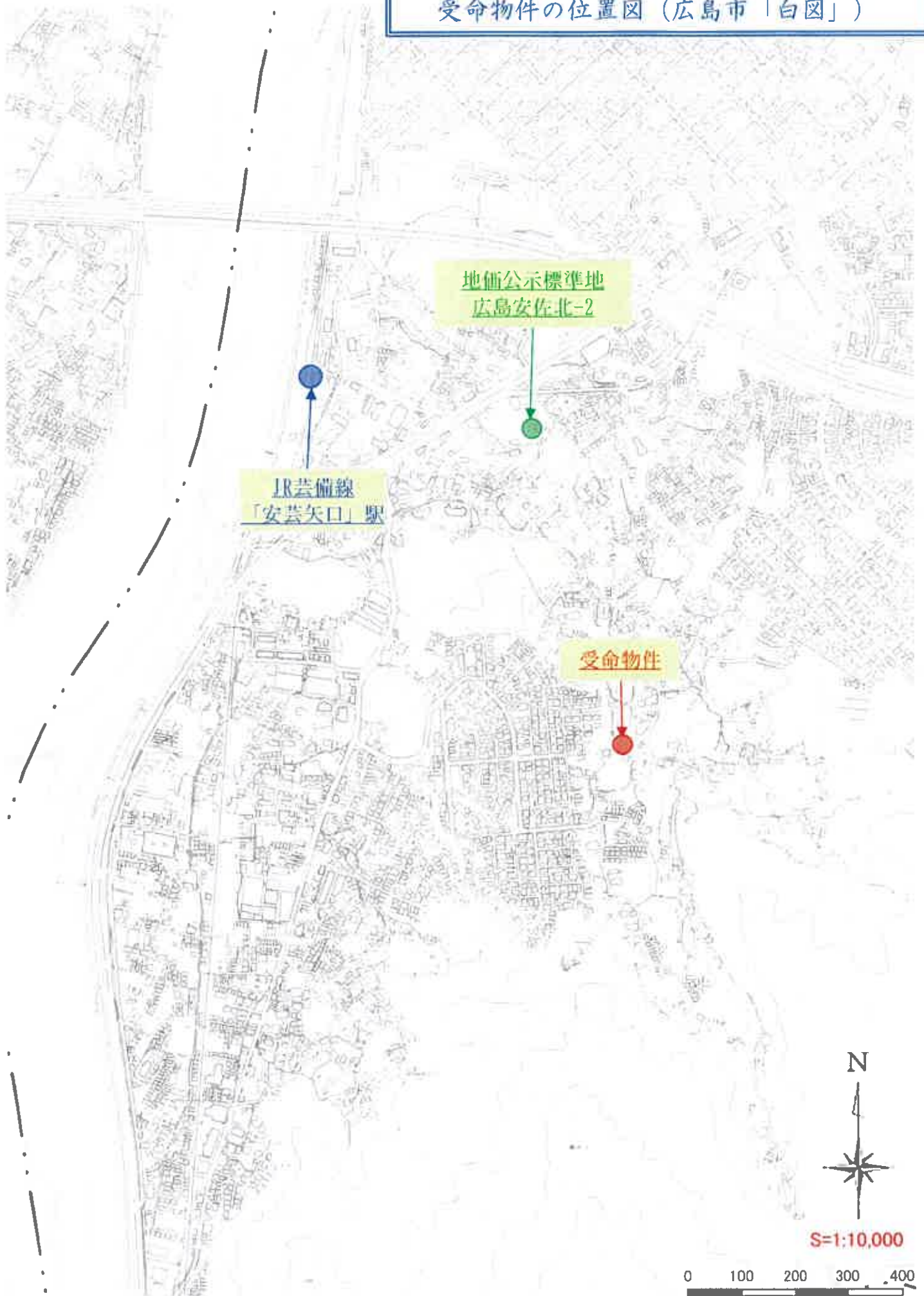
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

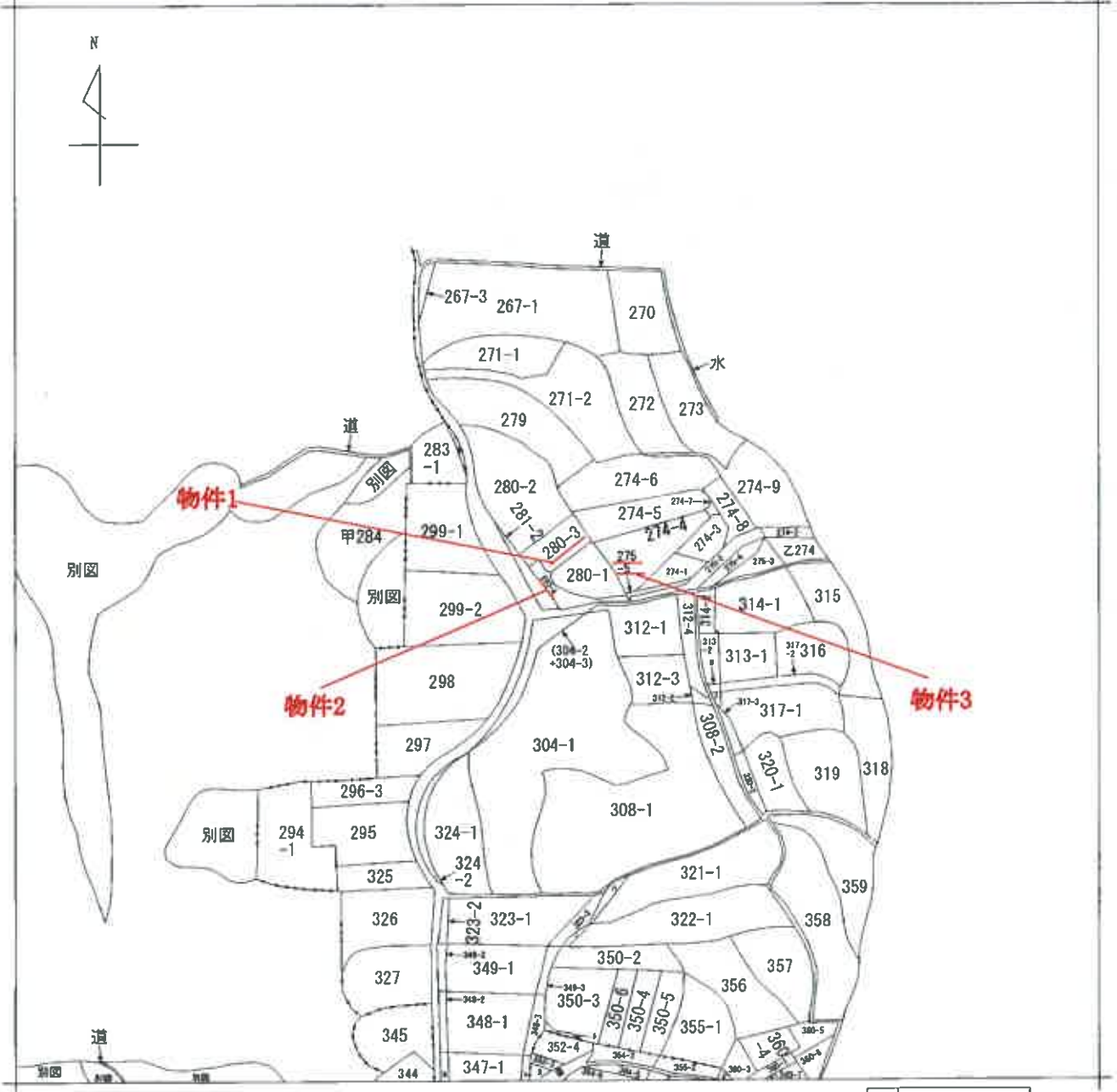
以 上

受命物件の位置図（広島市「白国」）



公図写し

イ 317-4    ハ 321-2    キ 347-2    コ 350-1    ケ 283-2    ク 360-2  
 ロ 317-5    ニ 322-2    キ 347-3    コ 360-8    ケ 352-2    ク 363-2



A 口田南4丁目  
 B 口田南5丁目  
 C 口田南5丁目

請求部分	所在		広島市安佐北区口田南六丁目		地番	280番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

# 地積測量図

地積測量図

地番 (A)280-1, (B)280-3, (C)280-4

土地の所在 広島市安佐北区口田南六丁目

1/2

地積測量図

地番 (A)280-1

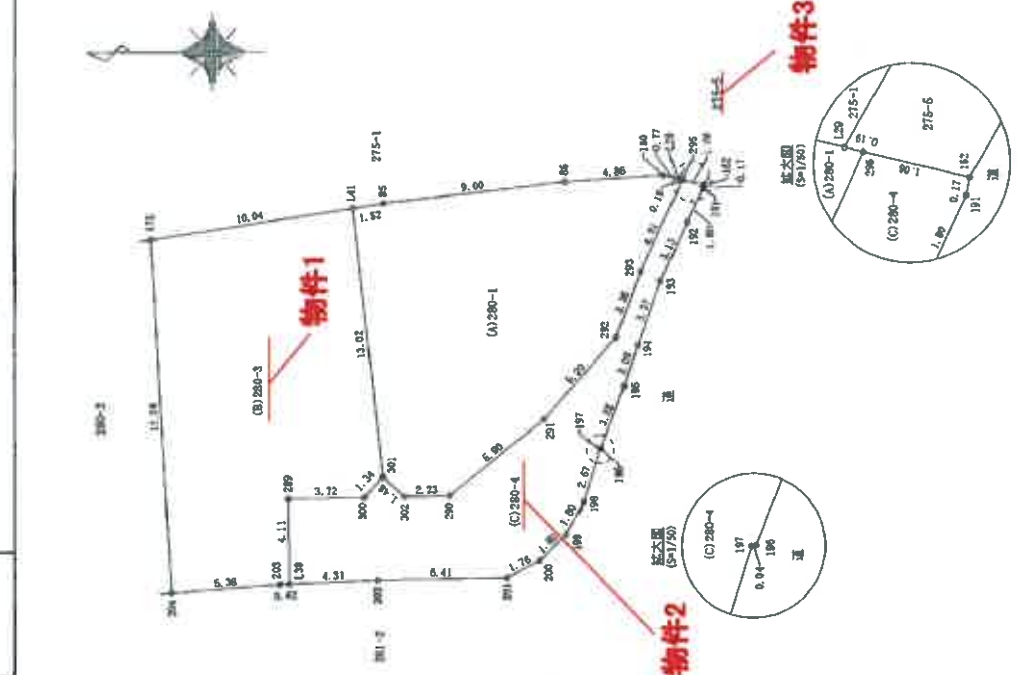
地番	座標	X	Y	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$	延積
15	新設全庫	-171198.158	30742.889	311264.67129	3.53
16	新設全庫	-171198.600	30741.865	1291.18330	13.02
17	新設プラスチック板	-171198.094	30728.921	-19698.28264	1.48
18	新設全庫	-171199.254	30721.942	-102877.18916	2.23
19	新設全庫	-171199.442	30721.977	-210486.64210	5.90
20	新設全庫	-171199.644	30731.688	-251946.307864	6.29
21	新設全庫	-171199.811	30735.584	-146634.138982	3.26
22	新設全庫	-171200.782	30738.731	-106144.175808	4.91
23	新設全庫	-171212.879	30743.177	-82299.033392	0.19
24	新設全庫	-171212.688	30743.224	28360.117008	0.77
25	新設全庫	-171211.937	30743.404	172318.246228	4.44
26	新設全庫	-171207.081	30743.099	426284.897298	9.10
併合面積				328.26128	
地積				162.028640	

地番 (B)280-3

地番	座標	X	Y	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$	延積
141	新設全庫	-171198.600	30741.865	350428.51028	10.04
142	新設全庫	-171187.895	30743.358	278327.95409	17.08
143	新設全庫	-171187.752	30723.333	-19698.091784	5.28
144	新設全庫	-171193.197	30723.723	-176228.317123	0.42
145	新設全庫	-171193.533	30723.741	-11308.336688	4.11
146	新設全庫	-171193.476	30727.855	-112771.278650	3.78
147	新設全庫	-171187.203	30721.912	-141992.235229	1.34
148	新設プラスチック板	-171188.094	30728.921	17607.67123	13.02
併合面積				328.036523	
地積				163.0167615	

地番 (C)280-4

地番	座標	X	Y	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$	延積
289	新設全庫	-171193.475	30727.855	-102771.278650	3.72
290	新設全庫	-171197.263	30723.912	-141992.235229	1.34
291	新設プラスチック板	-171198.094	30728.921	-61488.07021	1.48
292	新設全庫	-171198.294	30721.942	-102877.18916	2.23
293	新設全庫	-171201.442	30721.977	-210486.64210	5.80
294	新設全庫	-171206.054	30731.688	-251946.307864	6.29
295	新設全庫	-171209.611	30735.584	-146634.138982	3.26
296	新設全庫	-171210.782	30738.731	-106144.175808	4.91
297	新設全庫	-171212.879	30743.177	-82299.033392	0.17
298	新設全庫	-171212.688	30743.224	28360.117008	0.77
299	新設全庫	-171211.937	30743.404	172318.246228	4.10
300	新設全庫	-171207.081	30743.099	426284.897298	9.10
併合面積				328.036523	
地積				163.0167615	



縮尺 1/250

申請人

作製者

A4サイズに縮小

# 地積測量図写し

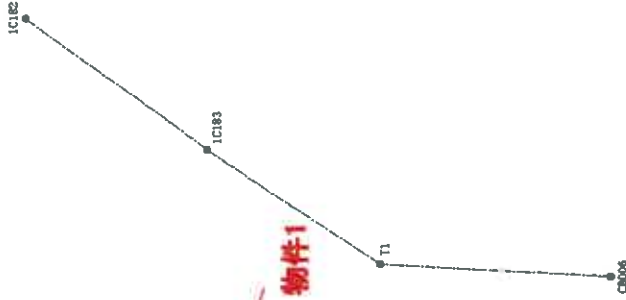
## 地積測量図

2/2

地番 (A)280-1, (B)280-3  
(C)280-4

土地の所在 広島市安佐北区口田南六丁目

基準点網図  
(S=1/1000)



測量年月日	令和3年9月15日
測量地	田 沢

測量の基盤	基準点の名称及び座標値		備註
	点名	Y座標	
新地計	IC182	-171154.006	測量点
測量地	IC183	-171186.494	測量点
備考	T1	-171252.712	本図係
	CB006	-171257.172	本図係

製作者	申請人	縮尺 1/1000
-----	-----	-----------

A4サイズに縮小

# 地積測量図写し

地積測量図

(A)275-1, (B)275-5

土地の所在  
広島市安佐北区口田南六丁目

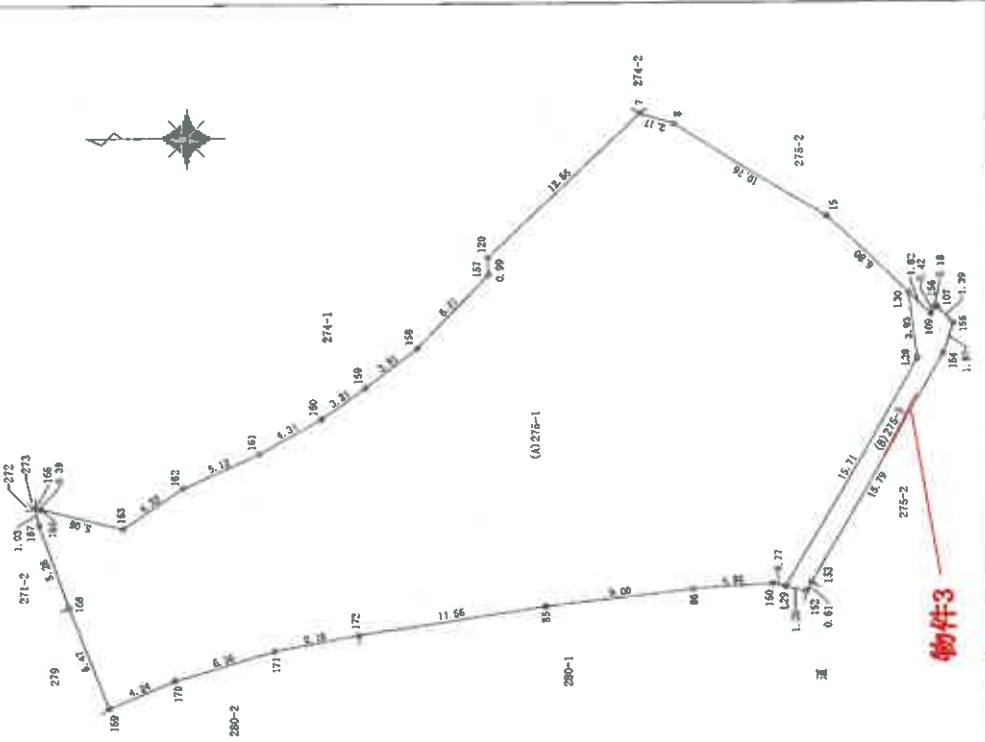
1/2

座標不明図表

地番	境界	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn	距離
169	株式会社	-17117.572	30736.067	-190143.288383	4.24
170	株式会社	-171175.489	30737.710	-308760.289850	6.36
171	株式会社	-171181.618	30733.410	-344166.184610	5.16
172	株式会社	-171186.665	30740.386	-507765.689848	11.58
85	株式会社	-171198.136	30742.069	-828706.283354	9.00
88	株式会社	-171207.001	30743.099	-824385.802299	4.86
169	株式会社	-171211.937	30743.404	-172378.282228	0.77
129	株式会社	-171212.688	30743.221	-268265.376264	15.71
128	株式会社	-171220.663	30754.759	-228614.988847	3.83
130	株式会社	-171220.121	30766.646	170844.683424	6.80
15	株式会社	-171205.232	30765.232	438774.824024	10.76
8	株式会社	-171206.809	30770.766	348884.380312	2.17
7	株式会社	-171203.777	30771.396	316301.396584	12.85
120	株式会社	-171194.696	30762.830	381203.029000	0.99
167	株式会社	-171194.636	30761.836	131105.983712	6.21
168	株式会社	-171190.213	30761.411	332849.683821	3.91
159	株式会社	-171187.085	30755.116	177067.202512	3.21
160	株式会社	-171184.456	30753.274	197866.979782	4.31
161	株式会社	-171190.677	30751.193	260885.314991	5.12
162	株式会社	-171178.989	30746.178	266881.187536	4.32
163	株式会社	-171172.366	30746.779	282484.508544	5.08
165	株式会社	-171167.433	30747.946	183486.828882	0.39
166	株式会社	-171167.048	30748.006	3828.264108	1.03
167	株式会社	-171167.315	30747.693	-64332.730776	5.26
168	株式会社	-171169.140	30742.083	-138859.104254	6.47
				面積	912.53 m <sup>2</sup>
				地積	

物件3

地番	境界	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn	距離
129	株式会社	-171212.688	30743.224	-207332.302656	15.71
128	株式会社	-171220.663	30756.759	-228614.988847	3.83
130	株式会社	-171220.121	30766.656	-241652.328680	1.82
109	株式会社	-171221.468	30758.421	-83292.289970	0.42
168	株式会社	-171221.691	30759.780	-12211.632640	0.18
107	株式会社	-171221.865	30756.835	-36484.570885	1.39
154	株式会社	-171222.842	30758.343	-11563.807382	1.87
155	株式会社	-171222.239	30757.069	283187.469318	15.79
133	株式会社	-171214.220	30743.460	557785.587200	0.61
132	株式会社	-171213.919	30742.900	47088.188760	1.28
				面積	-60.716502
				地積	25.35 m <sup>2</sup>



製者

申請人

縮尺 1/300

A4サイズに縮小

# 地積測量図写し

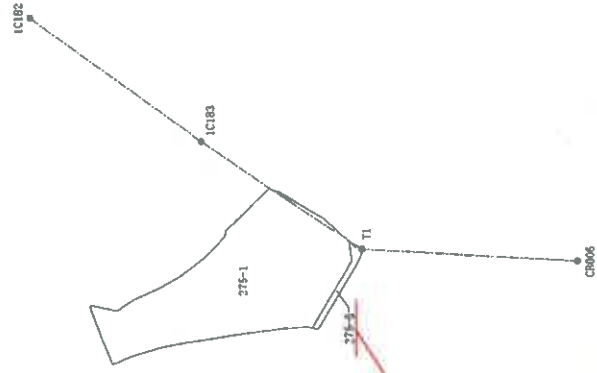
## 地積測量図

(2/2)

地番 (A)275-1, (B)275-5

土地の所在 広島市安佐北区口田南六丁目

基準点図  
(S=1/1000)



測点番号	測点名	測点座標
IC182	IC182	-121154.505
IC183	IC183	-121156.484
TI	TI	-121222.122
CR006	CR006	-121231.122

測点名	測点座標		距離
	X座標	Y座標	
IC182	-121154.505	30500.802	全距離
IC183	-121156.484	30500.805	全距離
TI	-121222.122	30500.135	全距離
CR006	-121231.122	30504.174	全距離

作成者

申請人

縮尺

1 / 1000

A4サイズに縮小

建物図面・各階平面図写し

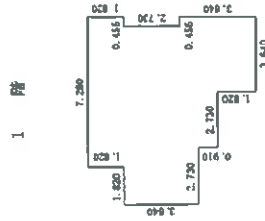
建物図面

280番3

広島市安佐北区口田南六丁目280番地3

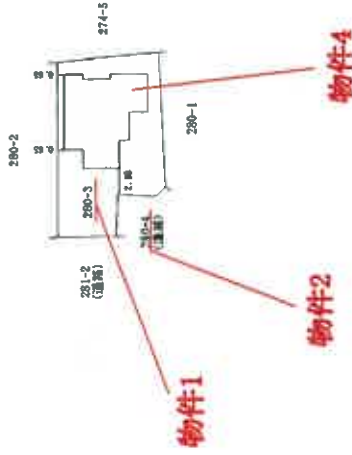
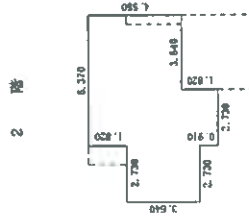
各階平面図

1 階



物件4

2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

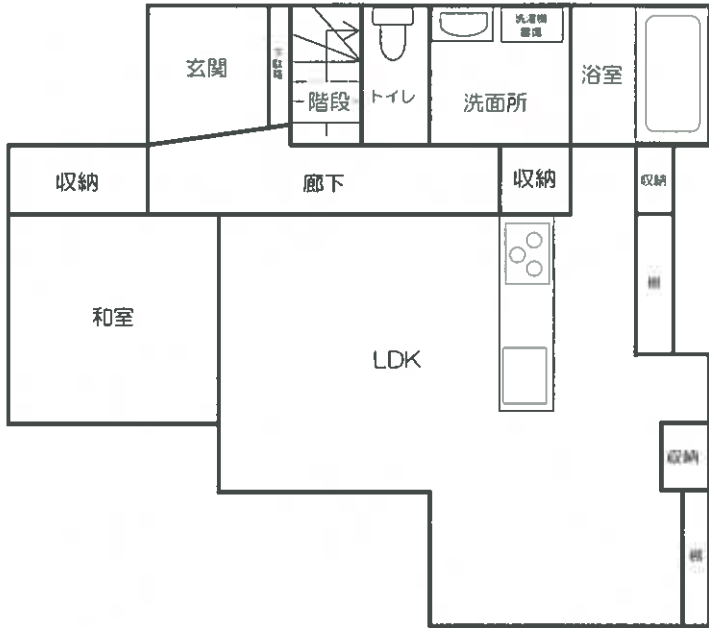
縮尺 1/500

A4サイズに縮小

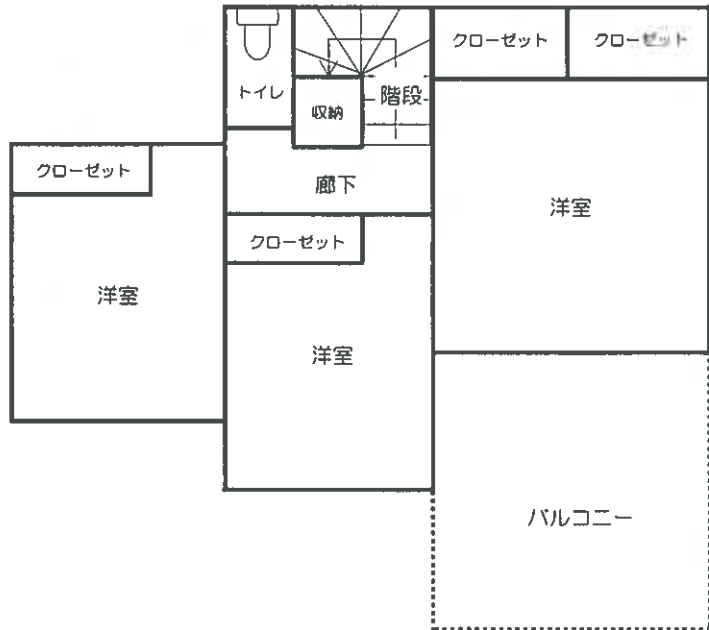
建物間取図 (見取図)

物件4

1階



2階



建物床面積	
1階	57.55㎡
2階	43.88㎡
延べ	101.43㎡